



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 975 713 393  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET GABELSGATE 46  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Sameen Shabbir  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 21.04.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 404 648	1 904 644
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 404 648</b>	<b>1 904 644</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		22 820	22 020
Annen driftskostnad		1 484 597	1 716 228
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 507 417</b>	<b>1 738 248</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-102 769</b>	<b>166 396</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		19 226	19 477
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>19 226</b>	<b>19 477</b>
Annen finanskostnad		22 965	25 735
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>22 965</b>	<b>25 735</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 739</b>	<b>-6 258</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-106 508</b>	<b>160 138</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-106 508</b>	<b>160 138</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-106 508</b>	<b>160 138</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-106 508</b>	<b>160 138</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-106 508	160 138
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-106 508</b>	<b>160 138</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		135 013	120 295
Sum fordringer		135 013	120 295
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		222 711	300 787
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		222 711	300 787
Sum omløpsmidler		357 724	421 082
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>357 724</b>	<b>421 082</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		335 706	229 198
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-335 706</b>	<b>-229 198</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-335 706</b>	<b>-229 198</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		561 806	587 133
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>561 806</b>	<b>587 133</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>561 806</b>	<b>587 133</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		123	124
Leverandørgjeld		126 069	24 522
Annen kortsiktig gjeld		5 432	38 501
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>131 624</b>	<b>63 146</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>693 430</b>	<b>650 279</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>357 724</b>	<b>421 082</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225526

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 975 713 393  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET GABELSGATE 46  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Sameen Shabbir  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 975 713 393  
SAMEIET GABELSGATE 46

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 404 648	1 904 644
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 404 648</b>	<b>1 904 644</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		22 820	22 020
Annen driftskostnad		1 484 597	1 716 228
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 507 417</b>	<b>1 738 248</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-102 769</b>	<b>166 396</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		19 226	19 477
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>19 226</b>	<b>19 477</b>
Annen finanskostnad		22 965	25 735
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>22 965</b>	<b>25 735</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 739</b>	<b>-6 258</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-106 508</b>	<b>160 138</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-106 508</b>	<b>160 138</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-106 508</b>	<b>160 138</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-106 508</b>	<b>160 138</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-106 508	160 138
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-106 508</b>	<b>160 138</b>



Organisasjonsnr: 975 713 393  
SAMEIET GABELSGATE 46

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		135 013	120 295
Sum fordringer		135 013	120 295
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		222 711	300 787
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		222 711	300 787
Sum omløpsmidler		357 724	421 082
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>357 724</b>	<b>421 082</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		335 706	229 198
Sum opptjent egenkapital		-335 706	-229 198



Sum egenkapital	-335 706	-229 198
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	561 806	587 133
Sum annen langsiktig gjeld	561 806	587 133
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>561 806</b>	<b>587 133</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	123	124
Leverandørgjeld	126 069	24 522
Annen kortsiktig gjeld	5 432	38 501
Sum kortsiktig gjeld	131 624	63 146
<b>Sum gjeld</b>	<b>693 430</b>	<b>650 279</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>357 724</b>	<b>421 082</b>



Organisasjonsnr: 975 713 393  
SAMEIET GABELSGATE 46

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

### Antall aksjer og aksjeeiere

## Note

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

## Note

5

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

5762 Gabelsgate 46 Sameiet





## Til seksjonseierne i Gabelsgate 46 Sameiet

**Velkommen til årsmøte, torsdag 10. mars 2022 kl. kl.18 hos Hanne Bjurstrøm, Gabelsgate 46 A, 3. etasje.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Gabelsgate 46 Sameiet det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Gabelsgate 46 Sameiet**  
avholdes torsdag 10. mars 2022 kl. kl. 18, Hanne Bjurstrøm, A-oppgangen, 3. etasje

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

**2. ÅRSRAPPORT FOR 2021**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Taklamper, Gabels gate 46 B
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Oslo, 22.02.2022  
Styret i Gabelsgate 46 Sameiet

Hanna Meyer Thuestad     Hanne Bjurstrøm     Marit Raabjerg

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Hanna Meyer Thuestad	Gabels Gate 46 B
Styremedlem	Hanne Bjurstrøm	Gabels Gate 46 A
Styremedlem	Marit Raabjerg	Gabels Gate 46 A
Varamedlem	Øistein Ødegaard	Drøbakveien 125
Varamedlem	Jørn Sigurd Maurud	Gabels Gate 46 A

### Valgkomiteen

Richard Solem Gabels Gate 46 A

Styrets medlemmer består i dag av ingen menn og 3 kvinner.

### Generelle opplysninger om Gabelsgate 46 Sameiet

Sameiet består av 26 seksjoner.

Gabelsgate 46 Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975713393, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Gabelsgate 46

Gårds- og bruksnummer:  
212 389

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Gabelsgate 46 Sameiet har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.



## **STYRETS ARBEID**

Styret har i 2021 arbeidet med å inngå en avtale for rehabilitering av brannbalkonger. Brannbalkongene er i dårlig forfatning, og det har vært et mål for styret å utbedre disse så fort som mulig. Det har imidlertid tatt lenger tid enn forventet, bl.a. på grunn av søknadsprosessen knyttet til oppføring av privatbalkonger mot bakgården, i tillegg ble styret gjort oppmerksom på tidligere negative erfaringer med leverandøren. Det ble derfor innhentet nytt tilbud fra Oslo Murmesterfirma. Tilbudet fra entreprenør hadde et kostnadsestimert på kr. 718 750. For å sikre videre finansiering, ble det avholdt et ekstraordinært årsmøte, 24.8.21. Vedtaket lød: *Det kreves inn kr. 703 750,- i henhold til sameierbrøken. Eventuelle overskridelser på inntil kr. 50 000,- dekkes gjennom husleie.* Oslo Murmesterfirma vil i henhold til avtalen starte opp arbeidene april 2022. Se eget punkt (3).

Styret vedtok under gjennomgang av budsjett 2022, 8.12.21, å øke felleskostnadene til sameiet med 10%, i tråd med anbefalingen fra forretningsfører. Dette bl.a. på grunn av økte strømpriser. Strømutgiftene er imidlertid mer enn fordoblet de siste månedene, og overstiger det vi opprinnelig har budsjettet med. Selv en husleieøkning på 10 % vil ikke dekke merutgiftene til energi, slik det nå ser ut. Se også eget punkt (4) på dagsorden.

Styret har arrangert én dugnad i løpet av 2021. Det ble gjort et vesentlig oppryddingsarbeid. Men det er fortsatt en del arbeid som gjenstår. Det er derfor viktig at det legges ned en felles innsats for at kjelleren holdes ryddig (lagring på gulvet i fellesarealene, og på taket av bodene er ikke tillatt). Det er også behov for en opprydding i sykkelboden. Styret kommer tilbake med en sak om dette, og vil kalle inn til en ny dugnad i løpet av våren.

### **1) STYRE OG DELEGERING AV ARBEID**

Styremedlemmer velges i utgangspunktet for to år om gangen, dersom årsmøtet ikke vedtar noe annet. Styret har sittet ett år, og ønsker å fratre i 2023. Styret er 1 bekymret for rekrutteringen til styrearbeidet, og mener det er et behov for øke antall styremedlemmer, min. fire pax. Styrearbeidet bør sees på som et ansvar alle eierne har, og som går på rundgang. Dersom sameiets medlemmer ikke tar denne utfordringen, blir det nødvendige å kjøpe tjenesten, med de utgiftene dette medfører. Alternativt kan det vurderes å øke styrehonoraret, for å se om det har betydning for rekrutteringen.

### **2) HAGEKOMITÉ**

Det har blitt uttrykt et ønske om å nedsette en hagekomité, som kan gjøre en liten innsats for å holde det fint både i bakhagen og ved inngangene. Styret er positive til dette, og håper flere ønsker å melde seg.

### **3) INFORMASJON OM BALKONGARBEIDER**

I henhold til avtalen med Oslo Murmesterfirma vil arbeidene med brannbalkongene igangsettes 19. april. Det er sendt ut krav om innbetaling, med frist 1. april. Styret vil informere sameiet før oppstart av arbeidene.

### **4) STRØM**

Styret vil revidere budsjettet for 2022, 1 juni. Det varsles allerede nå at man må påregne en økning av fellesutgiftene til energi i 2022, som enten må dekkes ved en husleieøkning



fra 2. halvår 2022, eller en engangsinnbetaling. Styret ønsker videre å oppfordre sameiet til å være seg bevisst eget og felles strømforbruk, ref. informasjonsbrev fra styret.

## **5) OPPUSSING AV OPPGANGENE**

Styret mener at oppgangene med fordel bør oppgraderes, herunder males, utskiftning av belysning etc. Det er ikke en prioritert oppgave per dags dato, og styret ønsker i første omgang å se om det er interesse for dette i sameiet.

## **6) HOVEDLEDNINGENE**

I 2020 hadde vi brudd/lekkasje på hovedvannledning inn til bygget. Avløpsrør ut fra bygget er av samme årgang. Her har vi ikke hatt noen problemer, men med tanke på alder på rør vil styret anbefale at dette er noe som blir sett på. Her kan man spare penger på å være proaktive og få tatt en sjekk av rør, og ev. gjort reparasjoner uten å måtte grave opp hele fortauet utenfor bygningen. Styret vil prioritere denne saken i 2022.

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 404 648, og dette er i henhold til budsjett.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 507 417.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det har gått mer til strøm og fjernvarme enn budsjettet.

### **Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 106 508 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 226 100.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

### **Forsikring**

Det er budsjettert med kr 180 000 i forsikringspremie for 2022. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Gabelsgate 46 Sameiet.

### **Lån**

Gabelsgate 46 Sameiet har lån i OBOS.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra januar 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 46  
Postboks 1704 Vikta  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Gabelsgate 46

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Gabelsgate 46.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av mistigheter eller utilsiktede feil.



## **BDO**

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av mistligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av mistligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

filenavn: D:\brønnøysundregistrene\BDO\975713393\ÅRSREGNSKAP\975713393\ÅRSREGNSKAP\BDO



**SAMEIET GABELSGATE 46**  
**ORG.NR. 975 713 393, KUNDENR. 5762**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 404 648	1 404 648	1 405 000	1 545 000
Andre inntekter		0	499 996	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 404 648</b>	<b>1 904 644</b>	<b>1 405 000</b>	<b>1 545 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-2 820	-2 020	-2 800	-2 800
Styrehonorar	4	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	5	-7 779	-5 695	-6 500	-6 500
Forretningsførerhonorar		-81 125	-78 878	-80 000	-82 700
Konsulenthonorar	6	-3 059	-3 797	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-156 598	-727 538	-200 000	-175 000
Forsikringer		-160 313	-147 266	-160 000	-180 000
Kommunale avgifter	8	-209 230	-207 507	-211 000	-217 000
Energi/fyring	9	-557 805	-255 022	-380 000	-440 000
TV-anlegg/bredbånd		-132 182	-129 920	-130 000	-135 000
Andre driftskostnader	10	-176 506	-160 606	-171 500	-172 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 507 417</b>	<b>-1 738 248</b>	<b>-1 366 800</b>	<b>-1 436 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-102 769</b>	<b>166 396</b>	<b>38 200</b>	<b>108 500</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	19 226	19 477	0	20 000
Finanskostnader	12	-22 965	-25 735	-23 000	-23 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-3 739</b>	<b>-6 258</b>	<b>-23 000</b>	<b>-3 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-106 508</b>	<b>160 137</b>	<b>15 200</b>	<b>105 500</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	160 137		
Udekket tap		-106 508	0		



## BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		5 040	4 831
Forskuddsbetalte kostnader		129 973	115 394
Andre kortsiktige fordringer		0	70
Driftskonto OBOS-banken		221 689	299 767
Sparekonto OBOS-banken		1 022	1 020
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>357 724</b>	<b>421 082</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>357 724</b>	<b>421 082</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	13	-335 706	-229 198
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-335 706</b>	<b>-229 198</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	561 806	587 133
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>561 806</b>	<b>587 133</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 432	0
Leverandørgjeld		126 069	24 522
Påløpte renter		123	124
Annen kortsiktig gjeld		0	38 501
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>131 624</b>	<b>63 146</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>357 724</b>	<b>421 082</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.02.2022

Styret i Sameiet Gabelsgate 46

Hanna Meyer Thuestad/s/

Hanne Bjurstrøm/s/

Marit Raabjerg/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKSKONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 404 648
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 404 648</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 820
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 820</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 20 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 779.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 059
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 059</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-3 095
Drift/vedlikehold VVS	-26 076
Drift/vedlikehold elektro	-6 526
Drift/vedlikehold heisanlegg	-110 617
Drift/vedlikehold brannsikring	-284
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-156 598</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-168 494
Feieavgift	-5 771
Renovasjonsavgift	-34 965
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-209 230</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-40 621
Fjernvarme	-517 184
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-557 805</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 645
Driftsmateriell	-484
Lyspærer og sikringer	-656
Vaktmestertjenester	-57 980
Renhold ved firmaer	-60 480
Gressklipping	-23 401
Andre fremmede tjenester	-3 273
Trykksaker	-1 679
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-16 308
Porto	-1 289
Kontingenter	-1 490
Bank- og kortgebyr	-2 820
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-176 506</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	229
Kundeutbytte fra Gjensidige	18 995
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>19 226</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-22 661
Renter på leverandørgjeld	-304
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-22 965</b>

**NOTE: 13****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2012	-593 251
Opprinnelig 2013	-150 000
Nedbetalt tidligere	156 118
Nedbetalt i år	25 327
	-561 806
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-561 806</b>



## INNKOMNE FORSLAG

### Sak A)

#### **Erstatte 1 stk taklampe i trappeoppgang i Gabels gate 46b, eller alle taklampene i trappeoppgangen i Gabels gate 46b**

Den ene taklampe i trappeoppgangen i Gabels gate 46b er ødelagt/mangler. Det er ønskelig at denne taklampe erstattes, helst med en som ligner/er identisk med de andre som er i trappeoppgangen.

Avstemning med 2 muligheter:

- Dersom identisk/svært lik taklampe som alt benyttes i trappeoppgangen er mulig å få tak i: Stem over om den ene som er ødelagt/mangler skal erstattes
- Dersom det ikke er mulige å finne en taklampe som ligner på de som alt benyttes i trappeoppgangen: Stem over om alle taklampene i oppgangen skal byttes slik at de er like i hver etasje. Styret velger da sammen med elektrikerfirma en ny taklampe med svært godt lys til bruk i hele oppgangen.



## **Annen informasjon om sameiet**

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 77897163. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Gabelsgate 46 Sameiet er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.



## Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## Kabel-TV

Telia (Get) er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias (Gets) kundeservice på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside [www.telia.no](http://www.telia.no).

## Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Renovering heis	
2013	Skiftet samtlige brannbalkongdører	
2013	Montert pipehetter på taket	
2013 - 2014	Åpnet lufteluke i 7. etasje A-oppgangen	
2013 - 2014	Reparert hovedvannledning	Reparert hovedvannledning og montert ny reduksjonsventil
2013 - 2014	Reparert kontrollpanel for varmtvannsinn	
2013 - 2014	Skiftet ut styringssystem heis i A-oppga	
2012	Nye brannbalkongdører	
2010 - 2010	Etablering av terrasse	Etablering av terrasse med herregårdsstein samt to skifferbelagte opptrind ved inngangsdørene



5762 Gabelsgate 46 Sameiet

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.